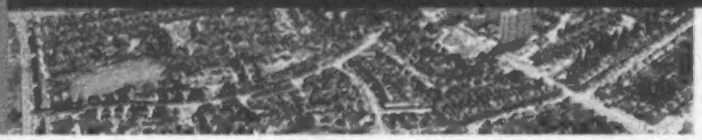
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

AR de Charlottetown



Société canadienne d'hypothèques et de logement

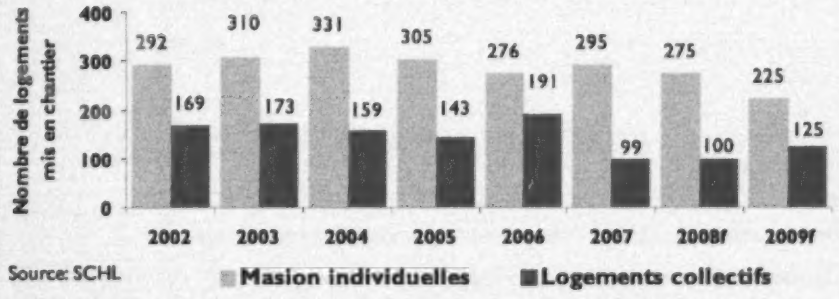
Date de diffusion : automne 2008

Repli du marché de l'habitation en 2009

Depuis 2001, le marché de l'habitation de Charlottetown connaît une croissance impressionnante, à l'image de celui du pays. Plusieurs facteurs clés ont concouru à cet essor, notamment la faiblesse des taux d'intérêt et des taux d'inoccupation, la progression régulière de l'emploi, le bilan migratoire positif et les prix relativement bas des habitations. En 2005 toutefois, le redressement des taux d'inoccupation et des prix des habitations a commencé à peser sur la demande de logements. Aussi, la hausse des mises en chantier de logements collectifs s'est traduite temporairement par une offre excédentaire d'unités locatives, laquelle n'a pas été entièrement écoulée avant la fin de 2007. Les mises en chantier sont cependant demeurées nombreuses dans le segment des logements collectifs pour propriétaire-occupant, surtout grâce au prix abordable des jumelés par comparaison à celui des maisons individuelles. Malgré la hausse d'activité prévue du côté des jumelés en 2008 et 2009, on

Figure 1

Ralentissement de la construction de logements individuels et collectifs durant la période de prevision



Source: SCHL

Table des matières

1 Repli du marché de l'habitation en 2009

2 Marché locatif
Le taux d'inoccupation fléchira en 2009

3 Marché de la revente
Les ventes S.I.A.® seront inférieures au sommet atteint en 2007

3 La construction résidentielle est en passe de ralentir

4 Resumé des prévisions

5 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

s'attend à ce que le marché de l'habitation s'essouffle dans son ensemble durant la période de prévisions.

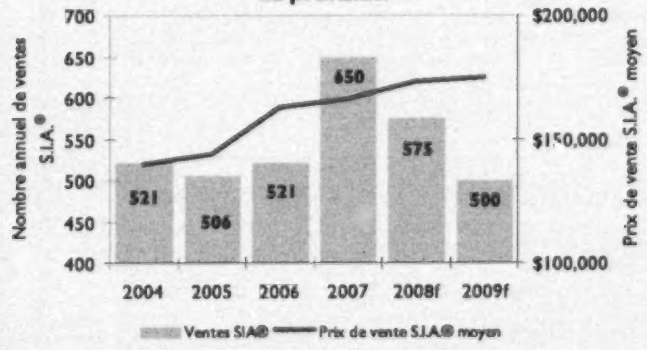
Selon les prévisions, la croissance de l'emploi s'améliorera légèrement par rapport à 2007 et demeurera positive jusqu'à la fin de 2009. La progression de l'emploi enregistrée à Charlottetown de janvier à août 2008 a surtout été alimentée par les secteurs de la fonction publique, des finances et de l'assurance. Dans le secteur de la construction, de nombreux grands chantiers non résidentiels tirent à leur fin, et l'emploi a commencé à diminuer cette année. L'augmentation nette de l'emploi rend la capitale provinciale plus attrayante que les autres régions de l'île pour les personnes en quête de travail. C'est d'ailleurs ce qui explique l'urbanisation de la province, les résidents des régions rurales continuant d'affluer vers la capitale.

Le bilan migratoire positif est un des principaux moteurs de la demande de logements à Charlottetown. Selon les résultats du Recensement de 2006 de Statistique Canada, l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown a gagné près de 1 400 personnes (une hausse de 2,4 %) pendant la période allant de 2001 à 2006. Dans l'AR, c'est la municipalité de Stratford qui a affiché les gains les plus importants (augmentation de plus de 700 habitants ou de 12 %). Cette expansion démographique explique en partie l'essor substantiel de la construction observé dans la région de Stratford, une municipalité de 7 000 habitants qui peut rivaliser avec la ville de Charlottetown pour ce qui est du nombre annuel de mises en chantier dans le segment des maisons individuelles. En plus des résultats du Recensement, Statistique Canada produit des données sur les déclarants qui permettent d'obtenir des détails sur les mouvements migratoires annuels par comté. Ces chiffres révèlent que, chaque année, environ 70 % des personnes venant s'installer dans la région de la capitale proviennent d'ailleurs dans la province et que le reste (30 %) sont principalement originaires d'autres grands centres canadiens. Ces données semblent corroborer la théorie selon laquelle un certain nombre d'anciens résidents de l'île reviennent au bercail pour y prendre leur retraite ou terminer leur carrière. Autre facteur qui expliquerait cette tendance : beaucoup d'insulaires qui reviennent s'installer dans île viennent de centres où le prix des habitations est considérablement plus élevé, de sorte que certains disposent d'un avoir propre substantiel. Il expliquerait aussi en partie le fort renchérissement des habitations neuves observé durant les cinq dernières années. La migration nette devrait rester positive durant la période de prévisions et continuer de stimuler le marché de l'habitation.

Bien que le secteur de l'habitation local enregistre des résultats bien supérieurs à la moyenne depuis 2001, on prévoit que l'activité continuera à se modérer par rapport au sommet atteint en 2004. Malgré les attentes quant aux retombées positives du bilan migratoire et des taux d'intérêt en 2008 et en 2009, ces facteurs ne suffiront pas à contrer l'effet du ralentissement de l'économie locale. On prévoit donc que le nombre de mises en chantier dans les segments des maisons individuelles et des logements collectifs sera inférieur au total relevé en 2007.

Figure 2

Prix de vente S.I.A.® moyen pendant la période de prévision



Source: chambre immobilière de l'I.P.É. p: Prévisions de la SCHL

Marché locatif

Le taux d'inoccupation fléchira en 2009

Sous l'effet conjugué de la demande constante et de la baisse généralisée de la construction dans le segment des logements locatifs, le taux d'inoccupation dans la région de Charlottetown devrait se replier légèrement et se chiffrer à 4,0 % en

octobre 2008, après s'être établi à 4,3 % un an plus tôt. On prévoit qu'il descendra à 3,8 % en octobre 2009, par suite de la contraction persistante de l'offre de logements neufs. Le bilan migratoire continuera toutefois d'alimenter la demande.

L'an prochain, on peut s'attendre à ce que la hausse des loyers dépasse la moyenne, vu que la Commission de réglementation et d'appels de l'île a approuvé, vers la fin de 2008, une majoration de 9 % pour les logements dont le chauffage est inclus. Le loyer moyen des logements de deux chambres passera ainsi à 670 $ en 2008, puis à 700 $ en 2009.

Marché de la revente

Les ventes S.I.A.® seront inférieures au sommet atteint en 2007

Le nombre de ventes S.I.A.® d'habitations dans la région de Charlottetown devrait diminuer cette année et l'an prochain, compte tenu de la conjoncture économique. Depuis le début du dernier cycle économique, en 2000, le volume des transactions effectuées à Charlottetown n'a glissé qu'une seule fois sous la barre des 500, mais on ne s'attend pas à ce que cela se produise en 2008 ni en 2009. D'après les prévisions, le nombre de ventes sera inférieur au total de 2007, lequel était toutefois un record absolu pour la capitale provinciale. Malgré ces facteurs négatifs, certains aspects de l'économie favoriseront la demande de logements existants. La croissance de l'emploi, entre autres, demeurera positive au cours de la période de prévisions, et les taux d'intérêt devraient rester bas. Aussi, la montée des prix des habitations neuves contribuera à soutenir les ventes S.I.A.®, car elle incitera certains acheteurs à se tourner vers le marché de l'existant.

On prévoit que le prix moyen restera stable en 2008, après avoir monté de près de 30 000 $ uniquement au cours des deux dernières années. La hausse du prix de l'immobilier à l'échelle locale tient en partie à l'activité accrue dans la région de Stratford, où les habitations sont généralement de construction récente et donc plus chères. La demande a en outre augmenté pour les propriétés donnant sur l'eau ou offrant une vue sur l'eau; elles affichent généralement les prix les plus élevés dans la province. Le prix moyen S.I.A.® devrait progresser d'un modeste 4 % en 2008, puis de 1 % en 2009.

La construction résidentielle est en passe de ralentir

L'AR de Charlottetown devrait connaître un repli de la construction résidentielle en 2008 et 2009 dans presque toutes les catégories d'habitations. Dans le segment des jumelés pour propriétaire-occupant, l'activité restera relativement forte durant les deux prochaines années. Pendant les neuf premiers mois de 2008, les mises en chantier de ce type de logement – très prisé des accédants à la propriété – sont restées aussi nombreuses qu'en 2007. On s'attend d'ailleurs à ce qu'elles restent élevées au cours de la période de prévisions. Les accédants ont une nette préférence pour les unités neuves, et, compte tenu de la croissance des prix des maisons individuelles neuves, un grand nombre vont plutôt envisager d'acheter un jumelé.

Le total des mises en chantier de maisons individuelles reste supérieur à la moyenne, même s'il diminue par rapport au quasi-record inscrit en 2004. Ce ralentissement tient notamment à la montée des prix des habitations neuves, qui a incité certains acheteurs à acquérir un logement existant. Toutefois, l'afflux de personnes venant s'installer dans l'île devrait, dans une certaine mesure, faire contrepoids à ce facteur. On prévoit donc que 275 maisons individuelles seront amorcées en 2008 et 225 autres en 2009.

Depuis qu'elles ont touché en 2002 leur sommet le plus élevé (143) en 15 ans, les mises en chantier de logements locatifs ont diminué chaque année, à une exception près. Cette tendance à la baisse s'explique en partie par les taux d'inoccupation, qui se sont élevés à 4,3 % en 2007 (en 2001, ils avaient touché un creux presque sans précédent de 1,8 %). Puisque le taux d'inoccupation demeurera sans doute autour de 4 % pendant la période de prévisions, on peut s'attendre à ce que les promoteurs continuent à axer leurs efforts sur la production de logements collectifs pour propriétaire-occupant. Ainsi, la construction de logements locatifs devrait demeurer inférieure à la moyenne de dix ans en 2008 et 2009.

Resumé des prévisions
RMR de Charlottetown
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	556	634	650	575	-11.5	500	-13.0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	783	903	970	940	1000.0	900	-4.3
Prix moyens S.I.A.® ($)	136,364	153,549	166,244	174,000	4.7	176,000	1.1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	305	276	295	275	-6.8	225	-18.2
Logements collectifs	143	191	99	100	1.0	100	0.0
Tous types de logement confondus	448	467	394	375	-4.8	325	-13.3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	188,741	186,774	192,477	192,500	0.0	198,275	3.0
Jumelés	109,237	120,111	115,000	0	n/a	0	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	175,000	175,000	180,000	185,400	3.0	185,500	0.1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4.2	2.2	1.3	3.0	-	3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.4	4.8	4.3	4.0	-0.3	3.8	-0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	617	638	659	670	-	700	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5.06	6.28	6.90	6.75	-	6.31	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5.99	6.66	7.07	7.05	-	6.92	-
Nombre annuel d'emplois	31,600	32,175	32,450	32,500	0.2	32,825	1.0
Croissance de l'emploi (%)	2.0	1.8	0.9	1.0	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	8.1	7.6	6.6	7.4	-	7.6	-
Migration nette [1]	16	-111	868	500	-42.4	325	-35.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64265_2008_B02